

Analyse:

'Economische onderbouwing voor bedrijventerrein De Purmer faalt'

In opdracht van het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam heeft Bureau Buiten een economische onderbouwing gemaakt voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein in de noordoostelijke Purmer. Dat heeft geresulteerd in het rapport 'Bedrijventerrein De Purmer; Economisch onderzoek' van 16 juni 2021.

Volgens de Stichting Behoud Waterland (SBW) rammelt dat rapport aan veel kanten en is het ongeschikt als onderbouwing voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein. De gemeente zelf heeft daar weinig argumentatie aan toegevoegd. Onze conclusie: de economische onderbouwing voor een nieuw bedrijventerrein in de Purmer faalt.

Hieronder zet de SBW haar kritiek op de economische onderbouwing uiteen. Wij volgen daarbij de drie schaalniveaus die Bureau Buiten in zijn rapport hanteert. Eerst geven wij een korte samenvatting van het rapport van Bureau Buiten, daarna volgen onze kritiekpunten.

Stichting Behoud Waterland
oktober 2021

Gemeentelijke schaalniveau

Volgens Bureau Buiten is bedrijventerrein Julianaweg 28 ha netto groot en heeft de transformatie naar woningbouw 'naar verwachting [] ongeveer betrekking op de helft hiervan, dus 14 ha netto. Een eerste inventarisatie vanuit de gemeente laat een mogelijk iets hoger getal zien.' Daarnaast zou van bedrijventerrein Slobbeland 3,4 ha netto moeten transformeren voor een toeristisch-recreatieve invulling en een kwaliteitsverbetering. In totaal is er met de transformaties dus 17,4 ha gemoeid. De bedrijven die plaats moeten maken 'hebben een sterke voorkeur om binnen de gemeente te kunnen verhuizen' en het is aannemelijk dat ze op hun nieuwe plek meer ruimte willen dan ze nu hebben. Dus: 'Conservatief ingeschat achten wij een vervangingsvraag van 20 ha netto reëel.' Volgens Bureau Buiten is er elders in de gemeente 'geen beschikbaar aanbod (behoudens frictieleegstand)'.

a. Arbitrair behoeftecijfer.

Het behoeftecijfer van 20 ha is gebaseerd op de aanname dat er vervangingsruimte moet komen voor bedrijven die verhuizen van de bedrijventerreinen Julianaweg en Slobbeland. Maar over de toekomstige transformatie van deze bedrijventerreinen bestaat geen enkele zekerheid. Voor het Slobbeland stelt de gemeenteraad op 14 oktober 2021 zelfs een nieuw bestemmingsplan vast waarin staat de 'transformatie [van het bedrijventerrein aldaar] nog niet voldoende concreet is', 'herstructurering [is] nog niet aan de orde' en daarom gaat het bestemmingsplan ervan uit 'dat bestaande planologische rechten van de huidige bedrijven worden gerespecteerd'.

Voor bedrijventerrein Julianaweg zijn de gemeentelijke transformatieplannen erg vaag. Er ligt geen concrete visie, met daarin beschreven welke delen van die terreinen getransformeerd moeten worden en dus welke bedrijven moeten verhuizen (wat als onderbouwing kan dienen voor de veronderstelde 14 ha vervangingsvraag waarvan Bureau Buiten uitgaat). Er is geen inzicht in de bereidheid van betrokken bedrijven om aan een verhuizing mee te werken, noch is berekend hoeveel gemeenschapsgeld nodig is om de verhuizing van deze bedrijven voor elkaar te krijgen. Een planologische regeling van een en ander, zoals een bestemmingsplanwijziging van (delen van) beide bedrijventerreinen, is in geen velden of wegen te bekennen. Zelfs een globale tijdfasering ontbreekt.

Kortom, er liggen geen concrete plannen voor en onderbouwingen van deze twee transformaties. De uitvoering en uitvoerbaarheid van de transformaties zijn nog volstrekt onzeker en niet gegarandeerd. De door Bureau Buiten ingeboekte 17,5 ha vervangingsvraag (opgeplust met 2,5 ha voor groei) is geen hard onderzoekscijfer, maar een subjectieve en arbitraire aanname van de onderzoekers.

b. Samenhangende gemeentelijke visie ontbreekt.

In Edam-Volendam circuleren allerlei verstedelijkings- en transformatieplannen, zoals het plan voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein in de Purmer om de bedrijventerreinen Julianaweg en Slobbeland te kunnen transformeren, de woningbouwplannen voor de Lange Weeren en het plan om het voetbalstadion en sportvelden uit te plaatsen naar de Purmer. Het ontbreekt aan een samenhangende gemeentelijke visie. Hoe verhouden die plannen zich tot elkaar (drie woningbouwlocaties voor één woningbehoefte?), vullen ze elkaar aan, sluiten ze elkaar uit, hoe worden belangen afgewogen, aan welke tijdfasering denkt de gemeente? Ook de door de gemeenten Edam-Volendam, Purmerend en Waterland afgesproken, gezamenlijk op te stellen intergemeentelijke gebiedsvisie voor de Purmer is er nog niet.

c. Verhuisbereidheid bedrijven twijfelachtig.

Deze zomer zijn er twee onderzoekjes geweest naar de wens en bereidheid van bedrijven om te verhuizen naar een nieuw bedrijventerrein in de Purmer. Het eerst onderzoek was van de gemeente, die een schriftelijke enquête heeft afgenomen 'onder ondernemers in de regio Waterland'. Dat heeft 109 door ondernemers ingevulde vragenlijsten opgeleverd. Uitslag: de meerderheid van de bedrijven wil in de toekomst niet uitbreiden. En van de bedrijven die willen verhuizen (want willen meer ruimte of betere bereikbaarheid), antwoordde bijna de helft dat zij geïnteresseerd zijn in vestiging op een nieuw bedrijventerrein in de noordoostelijke Purmer. Het tweede onderzoekje werd deze zomer gehouden door de fractievoorzitter van de Lijst Kras, die daarvan tijdens de raadsvergadering van 9 september 2021 verslag deed. Hij had gesproken met 25 bedrijven op bedrijventerrein Julianaweg. Uitslag: 17 bedrijven wisten niets van de schriftelijke enquête van de gemeente, 1 bedrijf wilde wel verhuizen naar de Purmer en 5 bedrijven hadden wel oren naar een grotere locatie, een aantal bedrijven wilde beslist niet verhuizen.

Het commentaar van verantwoordelijk wethouder Schütt was dat verplaatsingsonderzoek moeilijk is omdat bedrijven graag hun kaarten voor de borst houden. 'We moeten met hen het gesprek aangaan en verleiden te verhuizen.' De conclusie van de SBW is dat weinig zittende bedrijven staan te springen om verhuizing en dat als de gemeente anderen wil verleiden dat toch te doen, de gemeente een flinke zak geld nodig zal hebben om de verleiding tot stand te brengen. Die zak met geld is niet geregeld.

d. Bestemming voor Edam-Volendamse bedrijven niet gegarandeerd.

De gedachte is dat het bedrijventerrein in de Purmer bedoeld is voor bedrijven die vanwege transformatie moeten verhuizen van de bedrijventerreinen Julianaweg en Slobbeland. Maar hoe garandeer je dat het nieuwe bedrijventerrein die bedoelde bestemming ook waarmaakt? Hoe voorkom je dat het nieuwe bedrijventerrein volloopt met andere dan Edam-Volendamse

bedrijven, bedrijven uit de regio, Amsterdam en van nog verder weg? Op dit moment is er geen enkel zicht, laat staan garantie, hoe het gemeentebestuur dat gaat regelen. Het is de vraag of het juridisch-bestuurlijk geoorloofd is een bedrijventerrein te reserveren voor uitsluitend bedrijven uit de eigen gemeente. Kortom, het is heel wel denkbaar dat een nieuw bedrijventerrein in de noordoostelijke Purmer niet de rol gaat vervullen die er op dit moment aan wordt toegedacht, namelijk als uitplaatsingslocatie voor bedrijven van de Julianaweg en Slobbeland.

e. Herstructurering en intensivering niet onderzocht.

Er is geen onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om middels herstructurering en intensiever ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen in de gemeente (en daarbuiten) ruimte te bieden aan de huidige bedrijven op Julianaweg en Slobbeland. Dat is in strijd met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (landelijke wetgeving), waarin staat dat verstedelijking in het landelijk gebied pas mag, als aangetoond kan worden dat die bouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is.

f. Baanste-Noord ten onrechte niet betrokken.

De keuze van Bureau Buiten om de lokale (Edam-Volendamse) vraag louter te vergelijken met het lokale aanbod aan bedrijventerrein en het aanbod op Baanste-Noord buiten beschouwing te laten, is strijdig met de wet. Bureau Buiten noemt de vergelijking van lokale vraag met lokaal aanbod en regionale vraag met regionaal aanbod 'consistent' (p.19), maar die vermeende consistentie is in strijd met de geldende nationale regelgeving.

Dat werd vijf jaar geleden nog eens duidelijk tijdens de procedure van de SBW bij de Raad van State over de door de gemeente Edam-Volendam gewenste uitbreiding van bedrijventerrein Oosthuizerweg. De SBW betoogde dat de gemeente over haar grenzen heen moest kijken en dat het grotendeels braakliggende bedrijventerrein Baanste-Noord in Purmerend prima in de Edam-Volendamse vraag kon voorzien. In zijn uitspraak van 14 september 2016 bevestigde de Raad van State het standpunt van de SBW. Volgens de Raad van State was er op de Baanste-Noord in Purmerend voldoende ruimte om aan de Edam-Volendamse vraag te voldoen. Het uitbreidingsplan van bedrijventerrein Oosthuizerweg was niet nodig en in strijd met de wet.

g. Flutargumenten tegen Baanste-Noord.

Bureau Buiten noemt daarnaast een aantal flutargumenten waarom Edam-Volendamse bedrijven zich niet zouden kunnen vestigen op de Baanste-Noord. De kavelgroottes van het aanbod op Baanste-Noord zouden niet aansluiten op de wensen van de bedrijven en ook de milieucategorie zou niet passen bij de bedrijven (p.18).

Het is volstrekt onduidelijk waarop Bureau Buiten deze beweringen baseert. Het onderbouwt deze niet met cijfers en namen van bedrijven. Ook maakt het niet duidelijk waarom deze eventuele problemen niet met creativiteit en goed overleg zouden kunnen worden opgelost.

Regionaal schaalniveau

De behoefte van de regio Waterland (door Bureau Buiten gedefinieerd als de gemeenten Edam-Volendam, Purmerend en Waterland) bedraagt volgens Bureau Buiten in totaal 30 ha netto. Dat getal is het resultaat van verschillende vraag- en aanbodcijfers. De vervangingsvraag voor Edam-Volendam bedraagt (zoals hierboven gezegd) 17,4 ha en voor Purmerend 8 ha, namelijk voor dat deel van bedrijventerrein De Koog dat Purmerend wil transformeren. Dat leidt tot een totale vervangingsvraag van 25,4 ha. De regionale uitbreidingsvraag tot 2050 is volgens berekeningen 3 ha negatief bij een laag groeiscenario en 42 ha positief bij een hoog groeiscenario. Regionaal is er een aanbod van 37,8 ha bedrijventerrein, dwz 36,6 ha op Baanste-Noord en 1,2 ha op bedrijventerrein Katwoude. Die getallen over vraag en aanbod combinerend leidt dat tot twee mogelijke behoeftes in 2050: bij een scenario met lage groei tot een overschot van 15,4 ha bedrijventerrein en bij een hoog groeiscenario

tot een behoefte van 29,9 ha. Bureau Buiten concludeert op basis hiervan dat er een 'nieuw bedrijventerrein in De Purmer nodig [is] ter grootte van 30 ha netto'.

h. Niet beargumenteerde keus voor hoge groeiscenario.

Bureau Buiten gaat in zijn prognoses uit van een toekomstscenario met hoge economische groei. Het geeft daarvoor geen enkele argumentatie. Dat is vreemd en onverantwoord, want het maakt immers nogal wat uit of de groei in de toekomst hoog of laag is.

Volgens Bureau Buiten is er bij een scenario met lage groei in 2050 in de regio een overschot van ruim 15 ha bedrijventerrein! Als er daarbovenop nog een nieuw bedrijventerrein in de noordoostelijke Purmer van 30 ha wordt aangelegd, wordt het overschot in 2050 nog hoger, namelijk 45 ha. De keuze van Bureau Buiten om uit te gaan van een hoog groeiscenario is riskant en kan gemakkelijk leiden tot onrendabele leegstand van bedrijventerrein en onnodige opoffering van landbouwgrond en van cultuurhistorisch landschap.

i. Beschikbare ruimte op Baanste-Noord onderschat.

Volgens Bureau Buiten is het aanbod per 1 januari 2021 aan bedrijventerrein op Baanste-Noord 36,6 ha. 'Dat is exclusief opties waarvan wordt verwacht dat die binnenkort worden omgezet naar gronduitgiftes.'

Het aanbod op Baanste-Noord is echter groter dan Bureau Buiten hier schrijft. In 2014 gaf de gemeente aan Solar Campus vergunning om op 8,5 ha van Baanste-Noord zonnepanelen te plaatsen voor 'maximaal zeventien jaar'. Dat betekent dat in 2031 er 8,5 ha bedrijventerrein vrij komt voor andere bedrijven. Opgeteld bij het door Bureau Buiten berekende aanbod is het aanbod dus 45 ha (op termijn). Dit aanbod is ruim voldoende om volledig te kunnen voorzien in de regionale vraag in 2050, zelfs bij een hoge-groeiscenario.

Metropolitaan schaalniveau

Bureau Buiten gaat bij deze variant uit van de behoefte op de schaal van de MRA-boven-het-Noordzeekanaal. In dit scenario gaat het Bureau ervanuit dat er in Amsterdam in 2040 een behoefte is van 150 ha droog bedrijventerrein en dat dat tekort grotendeels door overloop in andere deelgebieden van de MRA wordt opgevangen. Bureau Buiten stelt dat de regio Zaanstreek-Waterland 24 ha voor haar rekening neemt, en omdat er in de Zaanstreek geen ruimte is, moet de regio Waterland die 24 ha opvangen. De vraag in dit scenario is dus 24 ha groter dan die in het regionale scenario. Tezamen is dat (30+24=) 54 ha. Bureau Buiten schrijft dat de behoefte op lange termijn (na 2040) vanuit Amsterdam en Zaanstreek nog tientallen hectares groter is, maar het Bureau telt deze vraag niet mee omdat deze cijfers nog te onzeker zijn.

j. Prognoses voor na 2040 te onzeker.

In de tekst over de metropolitane behoefte gaat Bureau Buiten uit van prognoses tot 2040 omdat cijfers voor daarna 'nog met veel onzekerheid omgeven' zijn. Voor de lokale en regionale behoefte gebruikt Bureau Buiten echter wél prognoses tot 2050. De onderzoekers beargumenteren niet waarom zij verschillend omgaan met de lange termijn prognoses voor het lokale, regionale en metropolitane schaalniveau.

k. Strijdig met eerder rapport van Bureau Buiten.

In zijn rapport voor de gemeente Edam-Volendam concludeert Bureau Buiten in 2021, dat er vanuit de MRA benoorden het Noordzeekanaal een vraag van 24 ha bedrijventerrein is, die middels aanleg van nieuwbedrijventerrein in de Purmer in de regio Waterland geacommodeerd moet worden.

Echter, Bureau Buiten concludeert in een twee jaar eerder gemaakt rapport, iets heel anders. Dat rapport maakte het Bureau in opdracht van de MRA en draagt de titel 'Actualisatie vraagruimte MRA'. Daarin komt de genoemde vraag van 24 ha terug, maar is de conclusie dat daarvoor geen

nieuw bedrijventerrein hoeft te worden aangelegd. 'De deelregio [Zaanstreek-Waterland]', schrijft Bureau Buiten in 2019, 'kent voldoende hard (plan)aanbod om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien' (p.10, 60). Zelfs in een toekomstscenario met hoge economische groei zal er in 2040 in de regio Zaanstreek-Waterland een overschot van 60 ha bedrijventerrein zijn (p.63). Op pagina 64 schrijft Bureau Buiten letterlijk: 'Almere-Lelystad en Zaanstreek-Waterland hebben voldoende ruimte om de overloop van bedrijventerreinen uit Amsterdam te faciliteren.'